

1ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Edson de Oliveira Borba, Andrea Tadeu Mendes, bem como, alienação fiduciária em favor da Caixa Economia Federal, expedido nos autos da ação Execução de Título Extrajudicial que lhe requer Condomínio Conjunto Residencial Araguaia Processo nº 1077267-88.2024.8.26.0002

O Dr. João Paulo Sbragia de Carvalho, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeira Oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP nº 792 levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br para lances através da internet.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 16/10/2026 às 10:07 horas e encerramento do 1º leilão em 19/10/2026 às 10:07 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 16/11/2026 às 10:07 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada pelos índices do TJSP para a data da abertura do leilão que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Apartamento nº 81, localizado no 8 andar do Edifício Nhambiquaras, (leilão dos direitos), bloco V, com entrada pelo nº 249 da Rua Vicente Pereira de Assunção, integrante do conjunto denominado Residencial Araguaia, situado a Rua Vicente Pereira de Assunção, esquina com a Rua Fernando do Trejo, no 29º Subdistrito

Santo Amaro, com a área útil de 63,89 m², a área comum de 60,713 m², já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento do conjunto, a área total de 124,603 m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003682 no terreno referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 16 feito na matrícula nº 27.984. Contribuinte: 120.077.0285-0; O apartamento possui a seguinte distribuição: Sala de estar, 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha e área de serviço. Débito exequendo R\$ 15.202,59 (maio/2026). Matrícula nº 204.769 do 11º São Paulo CRI de /SP. Contribuinte: 120.077.0285-0; Ônus: Consta na R.11 Alienação Fiduciária em favor da Caixa Economia Federal. Consta na Av.12 Penhora sob o nº 0035546-23.23.2017.8.26. 0002. Consta na AV.13 Penhora exequenda.

Avaliação R\$ 369.000,00 (abril/2026)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial.

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do código de processo civil.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% .As guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto a data para pagamento das parcelas, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados; exceto os que se enquadrem nos art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do código de processo civil. Será também de inteira responsabilidade do arrematante a juntada de comprovantes de pagamento e outros aos autos. Caberá também ao arrematante as providencias necessárias para os pedidos de baixas de restrições junto as Varas respectivas, DETRAN e congêneres.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter “ad corpus”, e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 1º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Marques de São Vicente, 230, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. São Paulo, 25 de maio de 2026